

Datum raadsvergadering 18-12-2013

Raadscommissie

Datum raadscommissie

Bijlagen 1

Registratienr. RO 13.3995357

Datum B&W besluit 19-11-2013

Portefeuillehouder

Steller M. Doornbosch

Telefoon 050-3678111

E-mail martijn.doornbosch@groningen.nl

**Onderwerp**

Herziene exploitatie Zernike Campus Groningen 2013

**Concept raadsbesluit**

De raad besluit:

- I. de financiële stand van zaken van het project Zernike vast te stellen en de totale kosten te bepalen op € 17.762.000,--;
- II. de kosten te dekken uit:
  - a. bijdrage reserve grondbedrijf 2010: € 4.500.000,--;
  - b. verrekening verliesvoorziening grondexploitaties jaarrekening 2011: € 900.000,--;
  - c. BOB-subsidies: € 1.943.000,--;
  - d. Bijdragen derden: € 253.000,--;
  - e. opbrengsten grondverkoop: € 5.721.000,--;
- III. geheimhouding te bekrachtigen ten aanzien van bijlage(n), juncto artikel 25 lid 3 Gemeentewet.

**(Publieks-)samenvatting**

---

Op 25 mei 2011 is de laatste herziene grondexploitatie Zernike Science Park vastgesteld. In afwachting van de vaststelling van een nieuwe strategie voor het gebied kan ook op dit moment geen herziene grondexploitatie worden vastgesteld. Wel is gekeken of de huidige boekwaarde nog marktconform is. Wij vragen de raad de berekening van de financiële stand van zaken per eind 2013 voor het project Zernike Science Park vast te stellen.

Nu de visie vast ligt in het Convenant kan een nieuw plan worden uitgewerkt waarbij ook een nieuwe grondexploitatie wordt opgesteld. De boekwaarde die het plan op dat moment kent moet daarin opgenomen worden. Naar verwachting bedraagt die eind 2014 circa € 4,4 miljoen. Deze boekwaarde, en de op dat moment geraamde kosten om een nieuw bestemmingsplan te realiseren, moet goedgemaakt worden uit de opbrengstpotentie van de circa 13,6 hectare uitgeefbaar terrein. Het is belangrijk dat bij uitwerking van het plan duidelijke financiële randvoorwaarden worden meegegeven, zodat sturen op basis van financiële uitgangspunten mogelijk is.

**Inleiding**

---

Op de Zernike Campus Groningen (voormalig Zernike Science Park) ligt één van de bedrijventerreinen die binnen de gemeente Groningen in uitgifte zijn. Op basis van een gezamenlijke visie ontwikkelen de Akkoordpartners de Zernike Campus tot één van de belangrijkste kennisdynamo's van stad en regio. In de afgelopen jaren is gebleken dat Zernike geen goed imago heeft om bedrijven naar Zernike toe te trekken waardoor de ontwikkeling van het bedrijventerrein nauwelijks van de grond komt.

In 2014 wordt op basis van een strategische agenda die door alle betrokken partners (inclusief bedrijfsleven) is ondertekend (zie bijlage convenant getekend op 14 juni 2013) verder gewerkt aan de profilering van het speerpunt energie, een gezamenlijke herijking van het stedenbouwkundig kader en het verkeersplan. Belangrijk onderdeel is ook de verdere ontwikkeling van het parkmanagement, waarbij gewerkt wordt aan een herkenbare huisstijl, de aanpak van de entree, netwerkvorming, een goede bewegwijzering op de campus en op de ringweg en gezamenlijk groenonderhoud.

In het afgelopen jaar zijn ontwikkelingen op het gebied van het speerpunt energie op Zernike gestart of doorontwikkeld. Hierbij is de verdere ontwikkeling van de Energy Academy Europe belangrijk, waarbij we een uitbreiding verwachten van het aantal bedrijfsvestigingen op Zernike dat in samenwerking met de kennisinstellingen innovatieve producten en diensten ontwikkelt.

Onlangs is er een reservering van € 33 miljoen vanuit het Rijk gedaan voor de aanleg van Geothermie. Dit biedt een kans om de ontwikkelingen in het gebied goed op gang te helpen. Hetzelfde geldt voor de ontwikkelingen van Entrance. Momenteel is er voor dit initiatief ongeveer 1 hectare in gebruik, maar voor volgend jaar wordt een groei verwacht tot wellicht 5 hectare. Binnen de grondexploitatie worden hiervoor huuropbrengsten gerealiseerd.

**Beoogd resultaat**

---

Het vaststellen van de berekening van de financiële stand van zaken.

**Argumenten/afwegingen**

---

Op 25 mei 2011 is de laatste herziene grondexploitatie Zernike Science Park vastgesteld. Uitgangspunt hierbij: niet alle beschikbare kavels in het gebied zullen we verkopen binnen de exploitatieperiode. De jaarlijkse grondverkoop is gefaseerd en loopt in stappen op van circa 2.300 m<sup>2</sup> in de eerstkomende jaren tot circa 8.100 m<sup>2</sup> aan het eind van de exploitatieperiode. Zo zal circa 13 hectare worden verkocht binnen de exploitatieperiode en zal ongeveer 10 hectare resterend.

Hoewel er gesprekken zijn geweest met gegadigden, zijn er geen verkopen geweest in 2013. Indien dit ook het geval is in de komende jaren, nemen de rentelasten toe ten opzichte van de raming en verslechtert het geraamde resultaat. De verkoop van grond in het gebied loopt al enige jaren achter op de verwachtingen.

Gezien de beperkte vraag naar nieuwe kavels en het ontbreken van een nieuwe strategie voor dit gebied is het niet zinvol een herziene grondexploitatie op basis van het huidige bestemmingsplan vast te stellen. Wij maken daarom een pas op de plaats en volstaan vooralsnog met een weergave van de financiële stand van zaken waarbij wij 1 jaar vooruit kijken. Eerst moet samen met de partners een strategie ontwikkeld worden hoe nu "samen" verder te gaan met Zernike. Op het moment dat dit duidelijk zullen wij u een nieuwe herziene grondexploitatie aanbieden.

#### **Financiële consequenties**

Een nieuwe strategie die voor het gebied wordt uitgezet heeft naar verwachting grote wijzigingen in de inrichting en de afzetmogelijkheden van het gebied. Wanneer de strategie vastgesteld is, wordt die uitgewerkt tot een nieuw plan waarbij ook een nieuwe grondexploitatie wordt opgesteld.

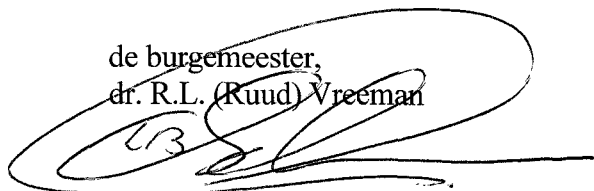
Nu wordt daarom volstaan met het berekenen van de financiële stand van zaken van het project per 31 december 2014. De looptijd van het project is vooralsnog verkort tot eind 2014 en de geplande investeringen na 2014 in het gebied zijn buiten beschouwing gelaten. Ook zijn er geen grondverkoppen voorzien in het komende jaar, afgezien van de huuropbrengst van EnTranCe. Voorliggende stand van zaken betreft *géén* exploitatieresultaat, maar geeft inzicht in de verwachte boekwaarde van het project tot eind 2014. Daarbij is het uitgangspunt dat er alleen nog strikt noodzakelijke kosten worden gemaakt en er geen grondverkoppen plaatsvinden.

De investeringskosten van het project Zernike tot eind 2014 worden geraamd op € 17.762.000,-- op eindwaarde 31 december 2014. De dekking die binnen de exploitatieperiode wordt gerealiseerd, wordt geraamd op € 13.317.000,-- eindwaarde 31 december 2014. De bijdrage van € 4.500.000,-- uit de reserve grondzaken 2010 maakt onderdeel uit van deze dekking, evenals de bijdrage van € 900.000,-- uit de verrekening verliesvoorziening grondexploitaties jaarrekening 2011.

Totaal verstrekt krediet € 18.250.000,--. Het reeds verstrekte krediet is voldoende om de geraamde kosten voor het komende jaar te dekken en kan daarom ongewijzigd blijven. Het krediet is gebaseerd op de laatst vastgestelde grondexploitatie (Zernike Science Park 2010- Rb.25-05-2011, nr. 8<sup>e</sup>). In deze grondexploitatie zijn de kosten en opbrengsten geraamd die voorzien werden bij het realiseren van het voorliggende bestemmingsplan. Omdat duidelijk is dat het bestemmingsplan gewijzigd wordt, maar de ontwikkeling van een nieuw plan nog niet ver genoeg is gevorderd om een herziene grondexploitatie op te stellen, wordt nu volstaan met een weergave van de financiële stand van zaken. Hierbij wordt niet verder vooruit gekeken dan tot eind 2014 en deze berekening betreft dus geen herziene grondexploitatie, waardoor een kredietwijziging ook niet aan de orde is. Wanneer de grondexploitatie op basis van een herzien plan ter besluitvorming wordt voorgelegd, wordt hierbij een herziene grondexploitatie opgesteld en wordt ook het krediet opnieuw beoordeeld en zo nodig wordt dan voorgesteld het te wijzigen.

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Groningen,

de burgemeester,  
dr. R.L. (Ruud) Vreeman



de secretaris,  
drs. M.A. (Maarten) Ruys

